



小栗キャップの News Letter

税理士法人STR 代表社員・税理士 小栗 悟

名古屋本部 〒450-0001 名古屋市中村区那古野 1-47-1 名古屋国際センタービル 17F
TEL : 052-526-8858 FAX : 052-526-8860

岐阜本部 〒500-8833 岐阜県岐阜市神田町 6-11-1 協和第二ビル 3・4 階
TEL : 058-264-8858 FAX : 058-264-8708

Email: info@str-tax.jp <http://www.str-tax.jp>

2024 年 6 月 18 日(火)

特定の居住用財産の買換え特例

譲渡益を先送りする特例

「特定の居住用財産の買換えの場合の特例」とは、一定の要件を満たす居住用財産を譲渡し、一定の期間内に居住用財産を取得して居住した場合に、譲渡価額が買換資産の取得価額以下の時には譲渡がなかったものとされ、譲渡価額が買換資産の取得価額を超える場合にはその超えた部分に譲渡所得が課税される特例です。

「譲渡がなかったもの」とはいつでも、全く譲渡所得を加味しなくなるわけではなく、新しく買換えた家屋や土地を売却した場合に、繰り延べた譲渡益に対して課税が行われます。

繰り延べの計算例

例示として以下の時（※簡潔にするため減価償却等を考慮していません）、

旧居の購入額：1,000 万円

旧居の売却額：5,000 万円

新居の購入額：7,000 万円

新居の売却額：8,000 万円

買換え特例を利用した場合、旧居の売却時に譲渡益に課税はないものの、新居を売却した際に、旧居の譲渡益 4,000 万円と新居の譲渡益 1,000 万円を合わせた 5,000 万円が譲渡益として課税されます。

繰り延べなので利点がなさそうに見えま

すが、住宅買換えの際に売却益に課税されないため資金面の負担が減らせる、新居となる物件に住み続けるのならば譲渡所得税がかからなくなる等のメリットがあります。ただし、相続した場合でも繰り延べた譲渡益を計算に用いるため、相続人が売却した際に思わぬ税金がかかるという事態になる場合もあります。

特例重複適用はできない

この特例を利用した場合、居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円の特別控除の特例や長期譲渡所得の課税の特例（所有期間 10 年超で譲渡益 6,000 万円以下の部分の税率を優遇）が利用できなくなります。また、住宅ローン控除も併用できません。

要件が 3,000 万円控除より厳しい

この特例を利用するためには「買換え」が条件となっているため、居住用財産を譲渡した場合のみでも利用できる 3,000 万円控除よりも利用できる機会は少ないでしょう。また、上に述べた通り他の特例を使っていないことも要件ですが、他にも「居住期間 10 年以上」「譲渡対価が 1 億円まで」「買換え先の住宅家屋の床面積は 50 m²以上、土地面積 500 m²以下」等の要件があります。



ライフプランを考えるとどの特例を使うべきか選択しましょう。